

2º trimestre 2023

RESUMEN EJECUTIVO DEL MERCADO LOGÍSTICO EN CATALUNYA

CONTRATACIÓN

La contratación de superficie logística este segundo trimestre de 2023 ha ascendido a 99.894 m², lo que supone un 38% menos que el mismo periodo del año anterior, una caída importante de la contratación en este trimestre que solo se ve superada —si tomamos referencia los últimos 5 años— por el Q2 de 2020 en plena crisis del Covid, en el que se contrataron 88.453 m². Es pronto para poder dar una explicación a este descenso, aunque el coste de financiación y la proximidad de elecciones generales, podrían ser los principales frenos a la toma de decisiones.

ZONAS

La mayor parte de la superficie contratada se ha situado en la 3ª Corona de Barcelona, que ha alcanzado los 49.266 m² (49% del total) en 4 operaciones. La siguiente en metros es la 2ª Corona con 39.854 m² (40% del total) en 5 operaciones y la 1ª Corona ha registrado 10.775 m² (11% del total) en 2 operaciones.

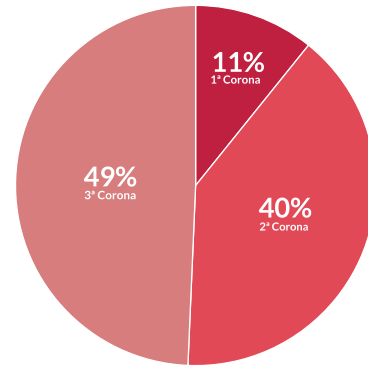
OPERACIONES

El número de operaciones ha caído a 11 y sitúa la operación media en Catalunya en 9.081 m². La 3ª Corona registra una media mayor a la 1ª Corona que suele concentrar operaciones de volumen más reducido. Del total contratado, 50.271 m² (50,32% del total) pertenecen a stock nuevo ya sea en formato llaves en mano o nave nueva construida a riesgo. Como dato positivo, podemos aportar que el mercado sigue absorbiendo m² de stock nuevo y la disponibilidad sigue siendo muy baja. En cuanto a operaciones, destacan el alquiler de una nave de 22.000 m² en Bràfim (Tarragona) propiedad de Aliseda y otra de 12.000 m² propiedad de Mirastar en Constantí (Tarragona).

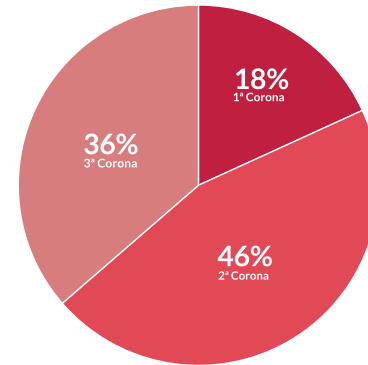
RENTAS

Aun con el descenso de contratación, no hay previsión de corrección de rentas, más bien al contrario, puesto que el coste del capital está empujando los askings de los nuevos proyectos y las rentas tenderán a subir en los próximos meses. En cuanto a inversión, los fondos y Socimis siguen estando muy activos en el mercado inmologístico, especialmente en Catalunya donde de todos tienen el foco puesto debido a la baja disponibilidad y la dinámica del mercado. Los altos precios empiezan a ser un inconveniente que está frenando algunas operaciones, por lo que se espera que siga una corrección en cuanto a yields de salida y precios de suelo en según qué zonas.

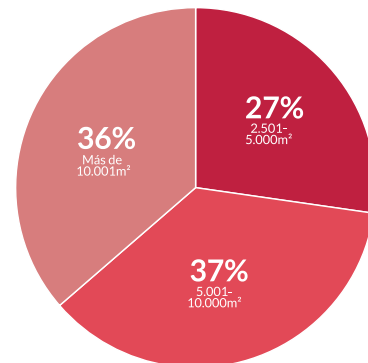
m² contratados por coronas



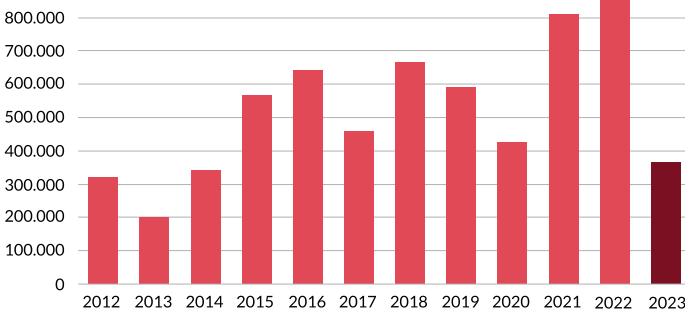
Operaciones cerradas por coronas



Operaciones cerradas por superficie



Contratación sector logístico (m²)



TRIMESTRE	M ² CONTRATADOS
1º	236.479 m ²
2º	99.894 m ²
3º	-
4º	-
TOTAL	336.373 m²

CORONAS / LOGÍSTICA	RENTABILIDAD - YIELD
1ª Corona	4,5-6%
2ª Corona	5-7%
3ª Corona	6-8%

Informe elaborado por el departamento de Research de FORCADELL y editado trimestralmente, presenta una radiografía de las principales características y variables del mercado logístico de Catalunya. Para más información sobre el mercado logístico de Catalunya contacte con:

► Área de Inmobiliaria de Empresa de FORCADELL
Departamento de Industrial-Logística de FORCADELL
T. 934 965 411 · industrial@forcadell.cat

► Departamento de Research de FORCADELL
T. 934 965 406 · marketing@forcadell.cat
www.forcadell.cat